PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kingston

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

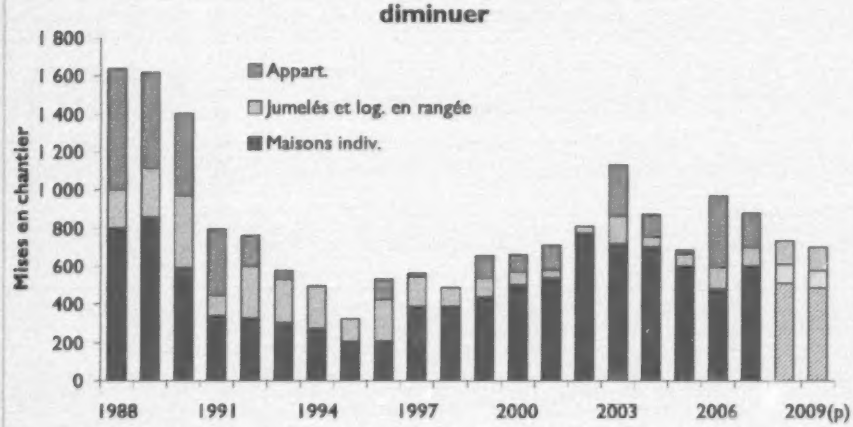
Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations continueront de fléchir

Cette année, les constructeurs commenceront 735 logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston, ce qui représente une baisse de 16,5 % par rapport à 2007 (880). En 2009, le total descendra encore (de 5,0 %) et s'établira à 698. Malgré ce recul, le niveau des mises en chantier d'habitations demeurera supérieur à la norme. L'accroissement des charges de remboursement hypothécaire et le fait que le marché de l'existant se rapproche de son seuil d'équilibre auront une incidence sur le marché du neuf.

Figure 1

Le nombre total de mises en chantier continue de diminuer



Source: SCHL; (p) prévisions de la SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier d'habitations continueront de fléchir

2 **Marché de la revente**
Après avoir atteint un pic l'année dernière, le niveau des ventes S.I.A.® diminuera légèrement

3 **Tendances économiques**
Il continuera de se créer des emplois en 2008, mais plus lentement
Montréal et Edmonton ont été les principales destinations des émigrants de Kingston
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront de 15 % pour se chiffrer à 510 en 2008. En 2009, elles diminueront de 4,9 % et se fixeront à 485. La production de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements devrait également ralentir en 2008 – quoique moins que dans la catégorie des maisons individuelles. Ce repli témoigne d'un changement dans les préférences des acheteurs. En effet, ceux-ci tendent à délaisser les logements chers pour s'intéresser aux unités plus abordables. En 2008, les mises en chantier d'appartements baisseront de 29,1 %, et celles de maisons en rangée, de 11,8 %; en revanche, celles de jumelés grimperont de 43,8 %.

Le prix des habitations a augmenté rapidement ces dernières années. En raison de cette progression continue et de la légère majoration des taux hypothécaires attendue cette année l'an prochain, la demande de logements se contractera graduellement. Même si de nouveaux produits hypothécaires souples et attrayants ont été lancés sur le marché l'année dernière, un certain nombre d'accédants à la propriété seront sensibles à l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire. En outre, l'augmentation des taux d'inoccupation sur le marché locatif a modéré la hausse des loyers. Par conséquent, l'écart entre le prix d'achat et le loyer des logements s'est élargi, ce qui pourrait aussi refroidir l'intérêt des accédants éventuels pour la propriété.

Le niveau des permis de construire, un indicateur prospectif des tendances, laisse encore entendre que le niveau d'activité diminuera. Comme le marché de l'existant s'est rapproché du seuil d'équilibre, les intentions de construire baissent, ce qui implique que le niveau des mises en chantier descendra progressivement jusqu'à ce qu'il cadre avec le rythme de formation des ménages. L'augmentation des nouvelles inscriptions sur le marché de la revente élargit le choix offert aux acheteurs et fait en sorte que la demande de logements existants déborde moins sur le marché du neuf.

Marché de la revente

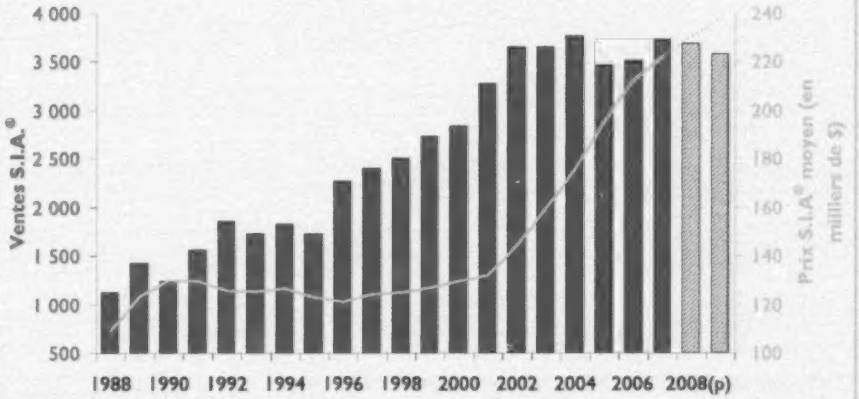
Après avoir atteint un pic l'année dernière, le niveau des ventes S.I.A.® diminuera légèrement

Les ventes d'habitations existantes, mesurées par le Service inter-agences® (S.I.A.®), se chiffreront à plus ou moins 3 600 en 2008, ce qui représente une baisse d'environ 1,0 % sur un an. Les nouvelles inscriptions de propriétés existantes resteront élevées, mais, puisque les ventes vont fléchir, le marché de la revente deviendra plus équilibré. En conséquence, l'accroissement des prix sera moins prononcé : le prix S.I.A.® moyen augmentera de 3,6 % en 2008 et de 3,2 % en 2009.

En raison de la progression stable des prix et de la hausse prévue des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaires seront plus élevées, et la demande de logements faiblira peu à peu. Toutefois, la croissance du revenu des ménages maintiendra les dépenses de consommation à de hauts niveaux, ce qui compensera en partie les effets de l'augmentation des charges de remboursement hypothécaires. Tout compte fait, le revenu minimum

Figure 2

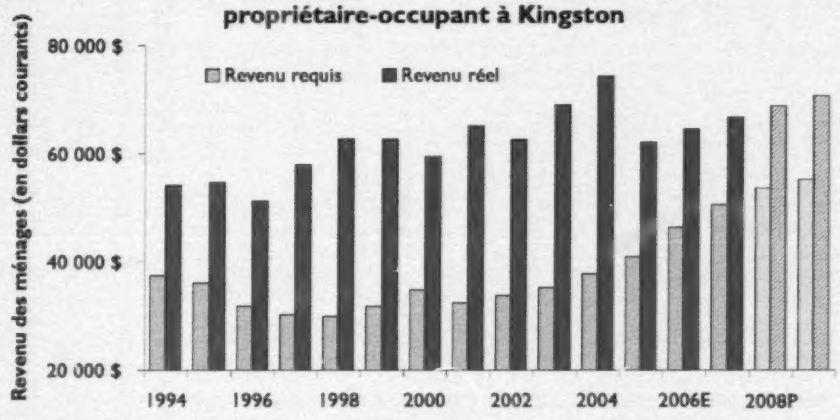
Légère baisse des ventes S.I.A.®



Sources : ACI (S.I.A.®), prévisions de la SCHL

Figure 3

Indicateur d'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant à Kingston



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

requis[1] pour acquérir une propriété s'est accru plus vite que le revenu réel du ménage moyen, selon les plus récentes données de la SCHL. On peut donc s'attendre à une légère détérioration de l'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant en 2008.

Les soins de santé et l'administration publique continueront d'être les principales sources de la vitalité du marché du travail à Kingston. Ils contribueront à compenser les faibles résultats obtenus dans la fabrication de biens. Durant les trois premiers mois de 2008, l'industrie des soins de santé et de l'assistance sociale a été le chef de file en matière de création d'emplois, grâce à l'ajout de 1 400 postes.

Vu le ralentissement de l'économie américaine, le taux de création d'emplois fléchira à Kingston et se rapprochera du taux de croissance démographique. Le nombre d'emplois devrait donc augmenter de façon modeste, soit de 0,8 % en 2008 et de 1,2 % en 2009. La progression des revenus demeurera constante, et supérieure à celle de l'inflation, cette année et l'an prochain.

Montréal et Edmonton ont été les principales destinations des émigrants de Kingston

Les baby-boomers atteignent la cinquantaine, et beaucoup de gens âgés de 35 à 50 ans prendront leur retraite quelques années après eux.

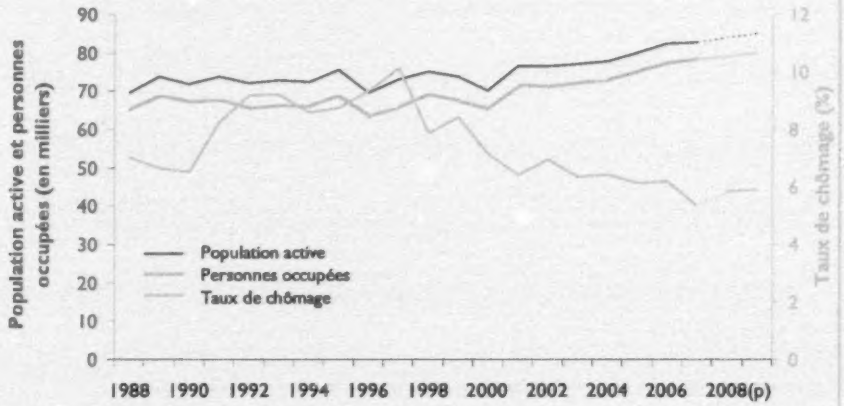
Tendances économiques

Il continuera de se créer des emplois en 2008, mais plus lentement

Le marché du travail de Kingston a affiché de bons résultats en 2007 : le nombre d'emplois a augmenté de 1,3 % par rapport à 2006. En 2007, il s'est créé environ 1 000 nouveaux emplois, ce qui a fait descendre le taux de chômage à 5,3 % – niveau qui n'avait pas été si bas en plus de vingt ans.

Figure 4

Repli de l'emploi à Kingston



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

[1] Pour calculer le revenu minimum requis, on divise par 32 % le total des charges de remboursement hypothécaire associées à une habitation existante de prix S.I.A.® moyen. Le plus récent revenu réel fourni par Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu) remonte à 2005. Par conséquent, les revenus des années 2006 et 2007 sont fondés sur des estimations, tandis que ceux des années 2008 et 2009 sont des prévisions de la SCHL effectuées à partir des variations réelles et prévues des gains hebdomadaires moyens. Les charges de remboursement hypothécaire sont établies en fonction d'une période d'amortissement de 25 ans, d'une mise de fonds de 10 % et de la moyenne des taux hypothécaires fixes à cinq ans affichés.

Par conséquent, le remplacement de la main-d'oeuvre – vieillissante – de Kingston se fera surtout par l'immigration.

Selon les plus récentes données de Statistique Canada sur la migration, la proportion de jeunes adultes qui quittent la RMR de Kingston pour s'établir ailleurs au pays est assez élevée. Entre 2001 et 2006, les émigrants interprovinciaux de la RMR de Kingston ont principalement choisi la RMR de Montréal (9,1 %) et celle d'Edmonton (8,6 %). La population de la RMR de Kingston a diminué pour une troisième année d'affilée. En revanche, Kingston a connu une croissance démographique entre 2001 et 2006, grâce notamment à la migration infraprovinciale dans le groupe des 50 à 64 ans. Compte tenu de la conjoncture démographique et économique à Kingston, le solde migratoire devrait continuer de baisser.

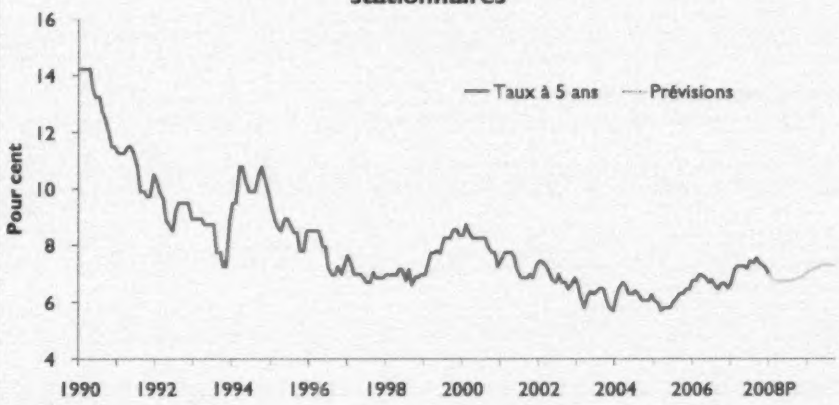
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007.

Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Figure 5

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR de Kingston
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	3 464	3 517	3 725	3 692	-0,9	3 581	-3,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	5 775	6 314	6 716	6 850	2,0	6 950	1,5
Prix moyens S.I.A.® ($)	195 757	212 157	222 300	230 237	3,6	237 605	3,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	598	481	600	510	-15,0	485	-4,9
Logements collectifs	85	487	280	225	-19,6	213	-5,3
Tous types de logement confondus	683	968	880	735	-16,5	698	-5,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	258 455	274 964	266 145	271 000	1,8	275 000	1,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	256 700	274 000	260 000	263 600	1,4	266 700	1,2
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,4	2,1	3,2	3,4	0,2	2,9	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	807	841	856	873	-	895	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	75 100	77 300	78 300	78 926	0,8	79 873	1,2
Croissance de l'emploi (%)	3,2	2,9	1,3	0,8	0,5	1,2	0,4
Taux de chômage (%)	6,3	6,2	5,3	5,8	0,5	6,0	0,2
Migration nette [1]	-147	-715	0	-529	-	-558	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

65452_2008_B01